BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 67/2024
Nru fuq il-Lista: 21

Francis Formosa (K.I. 288668M) u John Formosa (K.I. 168072M). eredi tal-mejjet Carmelo Formosa (K.I. 744039M), u Nazareno Formosa (K.I. 811550M), Maria Gatt imwielda Formosa (K.I. 536843M), Lorenza Sciberras imwielda Formosa (K.I. 685649M), Francesca Sammut imwielda Formosa (K.I. 26258M) u John Formosa (K.I. 1065945M), ilkoll ahwa Formosa

vs

Ruggier Company Limited (C-5256) u permezz ta' digriet datat 2 ta' Diċembru 2024 ġew maħtura l-Avukat Dr. Alexia Farrugia Zrinzo u l-Prokuratur Legali Gerald Bonello bħala kuraturi tal-istess soċjeta

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 9 ta' Frar 2024[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

ILLI r-rikorrenti huma sidien ta' diversi proprjetajiet gewwa Rahal Gdid, fosthom il-fond ossia hanut, gja garaxx, bl-isem ta' Ethnics, gewwa Sir Paul Boffa Avenue kif ukoll ammont ta' garaxxijiet ohra adjacenti ghall xulxin u fl-istess akkwati ta' l-imsemmi hanut, ilkoll bla numru ufficjali u bla isem u li jinsabu fi Triq Toni Ellul, Rahal Gdid kantuniera minn Sir Paul Boffa Avenue;

ILLI r-rikorrenti ahwa Formosa, u fil-kaz tar-rikorrenti Francis Formosa u John Formosa, il-mejjet missierhom Carmelo Formosa, fil-vesti personali taghhom krew il-hanut Ethnics gewwa Sir Paul Boffa Avenue, Paola, kif ukoll garaxx wiehed (1) bla numru u bla isem gewwa Triq Toni Ellul, Paola sabiex jintuza bhala store ghall-istess hanut lil Kenneth Ruggier (K.I. 398463M) fil-vesti tieghu ta' rapprezentant tas-socjeta intimata Ruggier Co. Ltd;

ILLI fir-rigward tal-hanut bl-isem Ethnics gewwa Sir Paul Boffa Avenue, Paola, dan inkera lill-istess Kenneth Ruggier ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta intimata Ruggier Company Ltd. fis-26 ta' Marzu 2004, u dana in virtu ta' skrittura privata maghmula u ffirmata bejn il-partijiet fl-istess data indikata. Originarjament meta saret il-kirja in kwistjoni, dan il-fond kien biss garaxx u fl-iskrittura ta' kirja huwa di fatti indikat u mikri bhala garaxx, izda eventwalment dan il-garaxx inbidel fil-hanut li jezizti prezentement bl-isem Ethnics u dana bil-permess tar-rikorrenti; Fl-iskrittura privata gie pattwit, fost il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura illi l-kirja kienet qed issir ghal perjodu ta' sena izda tiggedded awtomatikament kull sena sussegwenti, u versu l-hlas ta' Lm6,000 (Sitt elef Liri Maltin) kull sitt xhur bil-quddiem ghall-ewwel sentejn, bl-awmenti sussegwenti kif indikati fl-istess skrittura, kopja annessa bhala ***Dok. FF1****.*

ILLI apparti mill-iskrittura, kien hemm ukoll diversi kotba tal-kera fuq dan l-istess fond, li jindikaw il-kirja kienet dejjem ghal perjodu ta' sena mill-1 ta' April ta' sena sal-31 ta' Marzu tas-sena sussegwenti, b'dana illi sa mill-2009 l-kera bdiet tithallas kull xahar bil-quddiem - Estratti mill-istess kotba ta' kera hawn annessi bhala **Dok. FF2***, Jigi rilevat illi ghas-sena 1 ta' April 2023 sal-31 ta' Marzu 2024, il-kera pagabbli kull xahar bil-quddiem kienet ta' €1675, bl-ahhar pagament tal-kera li sar fil-5 ta' Ottubru 2023 u huwa riferibbli ghall-perjodu ta' xahar wiehed ossia mill-1 ta' April 2023 sat-30 ta' April 2023, u dana kif jirrizulta mill-kopja ta' l-ahhar ircevuta hawn annessa bhala* **Dok. FF3***;*

ILLI jigi spjegat ukoll li ghalkemm il-kera kienet tithallas bil-quddiem, fis-sena 2023 Ruggier Co. Ltd. kienet waqghet lura fil-pagamenti tal-kera - fil-fatt il-kera ta' April 2023 thallset biss f'Ottubru 2023 kif fuq indikat;

ILLI ghalhekk prezentement ghad hemm arretrati ta' kera dovuti fuq dan l-istess hanut ghall-perjodu komplessiv mill-1 ta' Mejju 2023 sad-29 ta' Frar 2024, fl-ammont ta' €16,750 (sittax-il elf, seba' mija u hamsin Ewro);

ILLI fir-rigward tal-garaxx bla numru u bla isem li jinsab fl-istess akkwati tal-hanut "Ethnics", u li jinsab fi Triq Toni Ellul, Rahal Gdid, jigi rilevat illi dan l-istess fond kien gie ukoll mikri lil Kenneth Ruggier ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta intimata Ruggier Company Ltd. biex jintuza bhala store ghall-hanut Ethnics u dana ghal perjodu ta' sena li beda jiddekorri mill-15 ta' Settembru ta' sena sal- 15 ta' Settembru tas-sena sussegwenti, u jiggedded awtomatikament kull sena b'awment ta' €240 fil-kera kull sena – estratti ta' l-ahhar snin mill-kotba tal-kera hawn annessi bhala **Dok. FF4***. Kienet saret ukoll skrittura privata fir-rigward ta' din il-kirja;*

ILLI ir-rikorrenti jissottomettu illi l-kera ta' dan il-garaxx pattwita bejn il-partijiet u pagabbli ghas-sena 15 ta' Settembru 2023 sal-15 ta' Settembru 2024 kienet dik ta' €594 (hames mija erbgha u disghin Ewro) fix-xahar u pagabbli kull xahar bil-quddiem, bl-ahhar pagament tal-kera li sar ukoll fil-5 ta' Ottubru 2023 izda huwa riferibbli ghall-perjodu ta' xahar wiehed ossia mill-15 ta' Settembru 2023 sal-15 ta' Ottubru 2023 fl-ammont ta' €594 (hames mija erbgha u disghin Ewro) u dan kif jirrizulta mill-ahhar ircevuta hawn annessa ***Dok. FF5****. Dan ukoll ghaliex ghalkemm il-kera suppost kienet tithallas bil-quddiem, Ruggier Company Ltd. ma kinitx qed taghmel dan;*

ILLI konsegwentement anki fuq dan il-garaxx hemm arretrati ta' kera dovuti mis-socjeta intimata ghall-perjodu bejn il-15 ta' Ottubru 2023 sal-15 ta' Frar 2024 ammontanti ghal €2,376 (elfejn, tlett mija sitta u sebghin Ewro);

ILLI ghalhekk illum hemm arretrati ta' kera ghaz-zewg fondi ammontanti ghal €19,126 (dsatax-il elf, mija sitta u ghoxrin Ewro);

ILLI fit-8 ta' Ottubru 2023, miet Kenneth Ruggier (K.I. 398463M) (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa bhala ***Dok. FF6****). Kenneth Ruggier kien id-direttur u rapprezentant legali u gudizzjarju tal-kumpanija Ruggier Company Ltd sad-data tal-mewt tieghu, u sal-lum ma gie sostwit minn hadd fil-vesti rapprezentativi tieghu, u dan kif jirrizulta minn informazzjoni pubblika accessibbli fuq ir-Registru tal-Kumpaniji - (****Dok. FF7)***

ILLI jirrizulta illi il-mejjet Kenneth Ruggier ghamel testment, redatt fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Anthony Sammut Sassi u datat 7 ta' Dicembru 2003, li fih indika bhala werrieta universali tieghu lin-neputijiet tieghu, certu Yanika, Graziella, Kimberly, Kiley, Kira u Isaac, (kopja tat-testment hawn anness bhala ***Dok. FF8****). Dana nonostante ir-rikorrenti gew infurmati*

minn familjari tal-mejjet Kenneth Ruggier illi dawn l-istess werrieta ma kienx behsiebhom jaccettaw il-wirt tal-mejjet Kenneth Ruggier u sal-lum ma jirrizultax illi l-werrieta indikati fl-istess testment accettaw il-wirt tal-mejjet Kenneth Ruggier; Jigi rilevat illi Kenneth Ruggier kien ukoll azzjonist maggoritarju ta' 90% ta' l-ishma fi hdan il-kumpanija Ruggier Company Ltd. u ma jirrizultax lanqas sal-lum illi dawn l-istess ishma gew trasferiti f'isem il-werrieta tieghu.

ILLI sia l-hanut u l-garaxx gew maghluqa sa mill-mewt ta' l-imsemmi Kenneth Ruggier, in-negozju gestit mis-socjeta intimata fil-fondi in kwistjoni twaqqaf hesrem, u di piu c-cwievet tal-hanut u tal-garaxx mikrija lis-socjeta intimata issa jinsabu depozitati fil-Qorti, bic-cedola ta' depozitu numru 2594/2023 li giet notifikata lir-rikorrenti fil-5 ta' Jannar 2024.

ILLI jigi rilevat illi fil-hanut u fil-garaxx mikrija lis-socjeta intimata kif fuq indikat, hemm ammont sostanzjali ta' oggetti u effetti mobbli li ma gew reklamati minn hadd ghan-nom tal-kumpanija Ruggier Co. Ltd u/jew il-werrieta tal-mejjet Kenneth Ruggier.

ILLI r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda access ghall-istess fondi u jinsabu fl-impossibilita illi jaghmlu uzu mil-fond proprjeta taghhom u jgawdu l-istess minhabba dawn ic-cirkustanzi partikolari, u jezigu jirriprendu l-pussess tal-istess fondi;

ILLI fil-frattemp, peress li hadd ma resaq ghand ir-rikorrenti sabiex jara x'arretrati ta' kera fuq dawn iz-zewg fondi ghad hemm pendenti u sabiex ihallas dawn l-istess arretrati dovuti lir-rikorrenti, ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda ghazla hlief li jirrikorru quddiem dan l-Onorabbli Bord permezz tal-proceduri odjerni;

ILLI fl-umli fehma tal-esponenti jirrikorru l-elementi kollha mehtiega fil-ligi u preskritti mill-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh taghha, billi safejn jafu ir-rikorrenti, is-socjeta intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talbiet rikorrenti hawn dedotti;

GHALDAQSTANT ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra li Dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xierqa, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. *Jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Konsegwentement jordna lis-socjeta intimata Ruggier Company Ltd. sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-hanut, gja garaxx bl-isem Ethnics gewwa Sir Paul Boffa Avenue, Rahal Gdid kif ukoll il-garaxx fl-istess akkwati tal-hanut izda bla numru ufficjali u bla isem gewwa Triq Toni Ellul, Paola u/jew tnehhi l-oggetti kollha li jinsabu ġewwa l-istess zewg fondi, u dan salv ghal kwalunkwe provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi tal-fattispecje ta' dan il-kaz, inkluz li r-rikorrenti icaqalqu huma u jqieghdu dawn l-istess effetti go proprjeta ohra u dan dejjem a spejjeż tas-socjeta intimata Ruggier Co. Ltd;*

3. *Tikkundanna lis-socjeta intimata Ruggier Company Ltd. sabiex thallas l-arretrati ta' kera dovuti fuq il-hanut Ethnics gewwa Sir Paul Boffa Avenue, Rahal Gdid, ammontanti ghal €16,750 (sittax-il elf, seba' mija u hamsin Ewro) dovuti ghall-perjodu mill-1 ta' Mejju 2023 sad-29 ta' Frar 2024 kif ukoll fuq il-garaxx bla numru ufficjali*

u bla isem li jinsab gewwa Triq Toni Ellul, Rahal Gdid kantuniera ma' Sir Paul Boffa Avenue, Rahal Gdid ammontanti ghal €2,376 (elfejn, tlett mija sitta u sebghin Ewro) ghall-perjodu mill-15 ta' Ottubru 2023 sal-15 ta' Frar 2024,

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[3] fejn għar-raġunijiet hemm indikati, ġie ordnat li jinħatru kuraturi.

Ra d-digriet tal-ħatra tal-bandu għal ħatra ta' kuraturi tat-2 ta' Diċembru 2024[4], wara li ħadd ma kien aċċetta l-kurazija.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[5], fejn dehret il-kuratur l-Avukat Alexia Farrugia Zrinzo u nfurmat il-Bord bl-istruzzjonijiet li ngħatat.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi dawn il-proċeduri huma bbażati fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u allura huma min-natura tagħhom proċeduri sommarji speċjali[6]. Dawn jirrikjedu ċertu formalitajiet li għandhom jiġu segwiti.

---

[2] A fol 48 tal-proċess.
[3] A fol 54 tal-proċess.
[4] A fol 62 tal-proċess.
[5] A fol 89 tal-proċess.
[6] Hekk imsejjħa proċedura bil-"giljottina".

Illi għal dan il-Bord, l-kuratur ma seħħiliex turi li s-soċjetà intimata għandha eċċezzjonijiet validi xi tressaq bħala difiża għal dawn il-proċeduri.

Illi l-Bord jaqbel li bħala prinċipju, dawn it-tip ta' proċeduri huma strapp u eċċezzjoni għall-proċeduri ordinarji u għall-prinċipju tal-*audi alterman parte*[7]. Huwa minnu wkoll li fi proċeduri bħal dawn (similment bħal f'proċeduri mressqa taħt l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta), intimat jinsab fi stat ta' żvantaġġ għaliex għandu l-oneru li juri li għandu difiża u ma jistax sempliċiment jikkontesta t-talba tar-rikorrent, ġaladarba din tkun konformi mal-liġi[8]. Dan l-oneru jrid li konvenut juri li għandu difiżi validi x'jagħti u mhux kull tip t'allegazzjoni għandha titqies bħala eċċezzjoni ta' dik in-natura, anke jekk l-eżami huwa wieħed *prima facie.* Dan għaliex, jekk awtorità ġudikanti dejjem tagħti ċans lil xi konvenut li jressaq risposta sempliċiment għax jgħid li għandu eċċezzjonijiet, din il-proċedura tispiċċa waħda inutili[9].

Illi tajjeb jingħad ukoll li din it-tip ta' proċedura għaddiet b'mod sodisfaċenti minn eżami kostituzzjonali mingħajr ebda xkiel[10].

Illi f'dan il-każ, għad-differenza ta' sitwazzjonijiet oħra fejn jiġu maħtura kuraturi deputati[11], il-Bord sab li ma kienx hemm xkiel sabiex tingħata deċiżjoni llum

---

[7] Ara f'dan is-sens dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Billboard Advertising Limited vs Stefan Vassallo,** (App Ċiv Nru: 441/2011/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Frar 2015.

[8] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Meander Company Limited vs Pacifico Bezzina,** (App Ċiv Nru: 1173/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-24 ta' April 2015.

[9] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonella Mizzi vs Jean Claude Micallef,** (App Ċiv Nru: 1072/22/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-19 ta' Ottubru 2023.

[10] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Malta Industrial Parks Limited vs Anni 90 Limited**, (Rik Nru: 126/2018) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-20 ta' Lulju 2020

[11] Issir referenza għal-provvediment fl-ismijiet **William England *noe* vs Madliena International Limited,** (Rik Ġur Nru: 933/2021) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar

għaliex deher ċar li l-kuratur rnexxielha tingħata struzzjonijiet għall-istess seduta. Dan il-Bord kellu okkażjoni jiċħad talbiet simili fejn ikun deher kuratur, u dan juri li jkun prova jagħmel kuntatt, iżda ma jkunx ingħata struzzjonijiet sura[12].

Illi fil-fehma tal-Bord il-lanjanzi mressqa mill-kuratur illum huma kwistjonijiet li semmai jolqtu l-eżekuzzjoni futura tal-eventwali żgumbrament iżda ma kienux eċċezzjonijiet *prima facie* validi sabiex jostakolaw l-ottjeniment tat-titolu eżekuttiv hawn mitlub. Kemm il-kwistjoni tal-eventwali aċċettazzjoni tal-ereditá ta' Kenneth Ruggier, u l-fatt li hemm xi merkanzija fil-fond, m'humiex raġunijiet il-għala din il-kirja m'għandhiex tiġi dikjarata terminata.

Illi mill-bqija u wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mressqa, isib li l-azzjoni utilizzata hija waħda tajba[13] u sejjer jgħaddi sabiex jilqa' l-istess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' l-ewwel talba.
2) Jilqa' t-tieni talba u jordna li s-soċjetà intimata tiżgombra mill-postijiet mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li s-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont globali ta' dsatax il-elf, mija u sitta u għoxrin Ewro (€19,126) bl-imgħax legali mid-9 ta' Frar 2024 sad-data tal-pagament effettiv.

---

il-4 ta' Marzu 2022. Naturalment l-istorja tkun differenti li kieku l-uratur lanqas jidher għas-seduta kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Wing Couriers Limited vs l-Avukat Dr Leslie Cuschieri *et*,** (App Ċiv Nru: 172/2000/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-16 ta' Marzu 2004.

[12] Ara provvediment mogħti minn dan il-Bord fil-proċeduri fl-ismijiet **Lucia Fenech *et* vs Jean Christophe Froissard *et*,** (Rik Nru: 406/2023) ta' nhar il-5 ta' Ġunju 2024.

[13] Dwar dan wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri,** (App Nru: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, iżda mhux dawk tal-mandat ta' sekwestru imsemmi fir-rikors promotur[14] jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati[15].

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[14] Dan ma tressaqx formalment u l-Bord ma ngħatax biżżejjed tagħrif dwaru sabiex jiċċertifika l-eżistenza tiegħu.
[15] Artikolu 40 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.